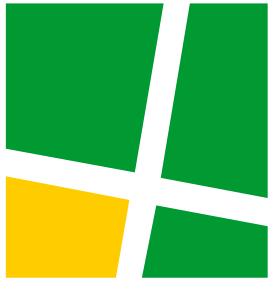


REIB



**Rakendusgeodeesia
ja Ehitusgeoloogia
Inseneribüroo OÜ**
Äriregistri kood 10434933

Planeeringute teenistus
Ujula 2
51008 Tartu
Telefon 372 733 7142
Faks 372 733 7141
e-post planeering@reib.ee

TEGEVUSLITSENTSID: 251 MA, 132 MA-k. REGISTREERINGUD: EG-, EH-, EK-, EO-, EP10434933-0001

Harjumaa, Rae vald

PEETRI ALEVIKU LÄIKE TEE PÕIK 4 KINNISTU JA LÄHIALA DETAILPLANEERING

PL-0036

Tellija:	Rae Vallavalitsus
Huvitatud isik(ud):	KA Investeeringute OÜ
Teenistuse juht:	Külli Kell
Planeerija:	Maris Ojamäe

Tartu 2013

DETAILPLANEERINGU KOOSSEIS:

I. MENETLUSDOKUMENDID

1. Detailplaneeringu avaliku väljapaneku teade ajalehes Harju Elu (1 leht)
2. Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Rae Sõnumid (1 leht)
3. Detailplaneeringu avalikust väljapanekust informeerimise Rae Vallavalitsuse kiri 12.02.2013 nr 6-1/922 (3 leht)
4. Rae Vallavalitsuse 05. veebruari 2013 korraldus nr 145 „Peetri aleviku Läike tee põik 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu vastuvõtmine ja avalikustamine“ (1 leht)
5. Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni 17.01.2013 detailplaneeringu läbivaatamise protokoll ja planeerija selgitused protokollile (2 lehte)
6. Rae Vallavalitsuse Planeerimis- ja maakorralduskomisjoni 15.11.2012 detailplaneeringu läbivaatamise protokoll ja planeerija selgitused protokollile (2 lehte)
7. Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Harju Elu (1 leht)
8. Detailplaneeringu algatamise teade ajalehes Rae Sõnumid (1 leht)
9. Detailplaneeringu algatamisest informeerimise kiri 25.11.2011 nr 6-2/9269 (1 leht)
10. Rae Vallavalitsuse 25. oktoobri 2011 korraldus nr 972 „Peetri küla läike tee põik 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamine ja lähteseisukohtade kinnitamine“ (8 lehte)
11. Leping detailplaneeringu rahastamiseks ja detailplaneeringu kohase taristu väljaehitamiseks (5 lehte)

II. SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused.....	6
2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning planeeringu eesmärk	6
3. Olemasoleva olukorra iseloomustus.....	7
3.1. Planeeringuala asukoht ja iseloomustus.....	7
3.2. Planeeringuala maakasutus ja hoonestus.....	7
3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus	8
3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud	8
3.5. Olemasolev tehnovarustus.....	8
3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond.....	8
3.7. Kehtivad piirangud.....	8
4. Planeeringuettepanek	9
4.1. Krundijaotus	9
4.2. Krundi ehitusõigus	9
4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded	10
4.4. Piirded	10
4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus	10

4.6.	Haljastuse ja heakorra põhimõtted	11
4.7.	Vertikaalplaneerimine	11
4.8.	Tuleohutusnõuded	11
4.9.	Servituutide vajaduse määramine.....	12
5.	Tehnovõrkude lahendus	12
5.1	Veevarustus ja reoveekanalisatsioon.....	12
5.2.	Tuletõrjevesi.....	12
5.3.	Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine	12
5.4.	Elektrivarustus.....	13
5.5.	Sidevarustus	13
5.6.	Soojavarustus	13
6.	Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine.....	13
7.	Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused	14
8.	Planeeringu rakendamise võimalused	14

III. KOOSKÕLASTUSED

1. Kooskõlastuste koondtabel (1 leht)
2. Elion Ettevõtted AS projekti kooskõlastus nr 20116374 (1 leht)
3. Elektrilevi OÜ kooskõlastus nr 6374702517 (1 leht)
4. IK Investment Group OÜ kooskõlastus (2 lehte)
5. Harjumaa Päästeteenistuse kooskõlastus (1 leht)
6. Maanteeameti kooskõlastus (2 lehte)

IV. JOONISED

1. Situatsiooniskeem
2. Kontaktvööndi analüüs koos naaberplaneeringute lahendustega
3. Tugiplaan M 1:500
4. Põhijoonis M 1:500
5. Tehnovõrkude planeering M 1:500
6. Illustreeriv joonis

V. LISAD

1. Elion Ettevõtted AS telekommunikatsioonialased tehnilised tingimused 17.09.2012 nr 20012438 (2 lehte)
2. Elektrilevi OÜ Tallinn-Harju regiooni tehnilised tingimused detailplaneeringuks 29.08.2012 nr 203614 (3 lehte)
3. IK Investment Group OÜ 24.08.2012 veevarustuse ja kanalisatsiooni tehnilised tingimused (2 lehte)
4. Väljavõte kehtivast üldplaneeringust (1 leht)
5. Väljavõte menetlemisel olevast üldplaneeringust (1 leht)
6. Väljavõte informatsioonitahvlist

I. MENETLUSDOKUMENDID

II. SELETUSKIRI

1. Planeeringu koostamise alused

Detailplaneeringu koostamise aluseks on Rae Vallavalitsuse korraldus 25.oktoober 2011 nr 972, Peetri aleviku Läike tee põik 4 kinnistu ja lähiala detailplaneeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kohta.

Arvestamisele kuuluvad planeeringud ja muud alusmaterjalid:

- Planeerimisseadus;
- Peetri küla üldplaneering (1994);
- Rae valla üldplaneering (1993);
- Rae valla menetletav üldplaneering (vastu võetud 16.11.2010);
- Peetri küla Rootsi II kinnistu ja Vana-Lepiku kinnistu detailplaneering;
- Rae valla ehitismäärus (kehtib alates 01.03.2009);
- Rae valla ühisveevärgi ja –kanalisatsiooni arengukava 2008-2020;
- Rae Vallavalitsuse määrus „Digitaalselt teostatavate geodeetiliste alusplaanide, projektide, teostusjooniste ja detailplaneeringute esitamise kord“;
- Rae Vallavalitsuse määrus „Detailplaneeringute koostamise ning vormistamise juhend“;
- Katastriüksuse plaan;
- Topo-geodeetiline alusplaan, koostanud REIB OÜ (2011 detsember) töö nr TT-3033

2. Planeeringuala lähiümbruse ehituslike ja funktsionaalsete seoste ning keskkonnatingimuste analüüs ning planeeringu eesmärk

Planeeritav ala asub Tallinna linna piirist ~1 km kaugusel, Tallinn-Tartu-Valga-Luhamaa maantee vahetus läheduses. Planeeringuala asub Mõigu tehnopargi kiiresti arenevas äri- ja tööstuspiirkonna alas.

Planeeringuala on väga soodsa logistilise asukohaga, kuna on tagatud minimaalne kaugus Tallinna kesklinnast, lennujaamast ja tähtsatest liiklussõlmedest.

Kontaktvööndisse on viimastel aastatel kerkinud mitmeid kaasaegseid suuremahulisi büroo-, tootmis- ja laohooneid. Piirdeid esineb piirkonnas vähe, enamasti on tegu metallpostidel võrkpiiretega. Hoonetel on põhiliselt lamekatused, mis on osaliselt parapetiga piiratud. Kõrghaljastuse osakaal kontaktvööndis on väike.

Lähim bussipeatus on Peetri, mis asub Tallinn-Tartu-Valga-Luhamaa maantee ääres, planeeringuala maanteepoolse külje vahetus läheduses.

Lähimad teenindusasutused (kauplus, pank, tankla jne) asuvad ca 3 km kaugusel Tallinna linnas Ülemiste keskuses.

Rae valla keskus Jüri alevik jääb planeeritavast alast linnulennult ca 6 km kaugusele.

Kontaktvööndi alale on lähiminevikus kehtestatud järgnevad detailplaneeringud:

- Rootsi I ja Vaino III kinnistute detailplaneering; kehtestatud 18.06.2002
- Vaino V ja Sauki 12 kinnistu detailplaneering; kehtestatud 10.06.2003
- Rootsi II kinnistu ja Vana-Lepiku I kinnistu detailplaneering; kehtestatud 14.10.2003

- Läike tee 7, Läike tee 10, Kaasikusalu, Kaasiku II ja Mäetamme-1 kinnistute detailplaneering; kehtestatud 17.01.2006
- Tuleviku tee ja Tuleviku tee I kinnistute detailplaneering; kehtestatud 31.10.2006
- Läike tee põik 5 ja 7, Sära tee 7 ja 8 ning Helgi tee 9 kinnistute ja lähiala detailplaneering; kehtestatud 07.08.2007
- Leevikese tee, Tähnase tee ka Helgi tee kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneering; kehtestatud 04.09.2007
- Läike tee 3 ja 8 kinnistute detailplaneering; kehtestatud 19.08.2008
- Läike tee T3, 18, 20, 20a, 22, 24, 26, Vägeva tee T5 kinnistute ja lähiala detailplaneering; kehtestatud 14.06.2011

Lähialale on algatatud järgmised detailplaneeringud:

- Vägeva viadukti kinnistute piirkonna ja lähiala detailplaneering; algatatud 17.10.2006
- Sepa-Rae 2 ja Tudriku detailplaneering; algatatud 27.02.2007
- Küti ja Treiali kinnistute ja lähiala detailplaneering; algatatud 21.12.2010

Põhjendus kehtiva, Rootsi II kinnistu ja Vana-Lepiku I kinnistu detailplaneeringu muutmiseks: Tulenevalt muutunud majandussituatsioonist ei vaja alale kavandatud tegevus nii suurt krunti. Läike tee põik 4 omanike soov on jagada kinnistu kaheks ja määrata mõlemale uuele osale ehitusõigus. Täiendatud detailplaneering annab võimaluse kinnistute etapiviisiliseks hoonestamiseks.

Detailplaneeringu koostamise eesmärgiks on jagada ärimaa sihtotstarbeline kinnistu kaheks ärimaa sihtotstarbeliseks krundiks, määrata ehitusõigus ja hoonestustingimused, lahendada juurdepääsud ja tehnovõrkudega varustamine ning haljastus.

Detailplaneeringu koostamise eesmärk on kooskõlas Peetri küla üldplaneeringu ja Rae valla menetletava üldplaneeringuga, kus piirkond on ette nähtud ärimaaks.

Käesolev Läike tee põik 4 kinnistu ja lähiala detailplaneering on maakasutuse poolest vastavuses menetletava Rae valla üldplaneeringuga. Uue Rae valla üldplaneeringuga on kavandatud käesolev ala ärimaa sihtotstarbeliseks nagu näeb ette ka antud detailplaneeringu lahendus.

3. Olemasoleva olukorra iseloomustus

3.1. Planeeriguala asukoht ja iseloomustus

Planeeritav ala asub Peetri alevikus, Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee idapoolsel küljel Rae Vallavolikogu 14.10.2003 otsusega nr 137 kehtestatud Peetri küla Rootsi II kinnistu ja Vana-Lepiku I kinnistu detailplaneeringu alal. Piirkond on suures osas väljakujunenud äri- ja tootmisala. Kinnistu on hoonete- ja kõrghaljastuseta rohumaa. Planeeriguala suurus on ligikaudu 1,0 ha.

3.2. Planeeriguala maakasutus ja hoonestus

Planeeritava ala moodustab Läike tee põik 4 kinnistu, katastritunnusega 65301:002:0465, suurusega 9972 m², sihtotstarbega 100% ärimaa, kinnistu omanik on KA Investeeringute OÜ. Hoonestus planeeritaval alal puudub.

3.3. Planeeringualaga külgnevad kinnistud ja nende iseloomustus

Planeeritav ala piirneb järgmiste kinnistutega:

- Lõunast piirneb ala Läike tee 22 kinnistuga (katastritunnus 65301:002:1716, sihtotstarve 50% ärimaa/ 50% tootmismaa) .
- Põhjast piirneb ala Läike tee 12 kinnistuga (katastritunnus 65301:002:0469, sihtotstarve 100% ärimaa), Läike põik kinnistuga (katastritunnus 65301:002:0473, sihtotstarve 100% transpordimaa) ning Läike põik 3 kinnistuga (katastritunnus 65301:002:0464, sihtotstarve 100% ärimaa)
- Idast piirneb ala Läike tee 16 kinnistuga (katastritunnus 65301:002:1681, 100% ärimaa) ning Läike tee 20 kinnistuga (katastritunnus 65301:002:1715, sihtotstarve 50% ärimaa /50% tootmismaa)
- Läänes on Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee (katastritunnus 65301:001:0592, sihtotstarve 100% transpordimaa)

Läike tee 12, Läike põik 3, Läike tee 16 on hoonestatud ärimaad.

Läike tee 20 ja Läike tee 22 kinnistud on hoonestamata, vastavalt Läike tee T3, 18, 20, 20a, 22, 24, 26, Vägeva tee T5 kinnistute ja lähiala detailplaneeringule on ette nähtud antud kinnistutele kuni 15m kõrgused hooned.

3.4. Olemasolevad teed ja juurdepääsud

Juurdepääs planeeritavale alale toimub asfaltkattega kahesuunalise liiklusega Läike tee põik tänavalt.

3.5. Olemasolev tehnovarustus

Planeeritava ala krundi piirini tulevad mööda Läike põik transpordimaa kinnistut veetrass, kanalisatsioonitrass, sadeveekanalisatsioonitrass, madalpinge maakaabel ning sidetrass.

Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee äärses küljes paralleelselt maanteega jookseb üle planeeringuala kõrgepinge maakaabel ning vana (mittetoimiv) sidetrass.

Alale jääb väikeses osas ka endine maaparandussüsteem.

3.6. Olemasolev haljastus ja keskkond

Planeeringuala on reljeefilt valdavalt tasane, erandiks on põhjaosas asuv tõngermaa. Planeeritav ala on kaetud valdavalt madalhaljastusega, kõrghaljastus puudub.

3.7. Kehtivad piirangud

Planeeringualal olevad maakasutuspiirangud, kitsendused ja kaitsevööndid:

- Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee kaitsevöönd 50m;
- Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee sanitaarkaitsevöönd 300m;
- Elektripaigaldise kaitsevöönd (1+1m);
- Rootsi II kinnistu ja Vana-Lepiku I kinnistu detailplaneeringuga määratud ja väljakujunenud Tallinn-Tartu-Võru-Luhamaa maantee poolne ehitusjoon;
- Toimiv drenaažisüsteem piki riigimaantee äärt.

4. Planeeringuettepanek

4.1. Krundijaotus

Planeeringuga moodustatakse Läike tee põik 4 kinnistu maast 2 ärimaa sihtotstarbelist krunti.

Tabelis 1 on ära toodud detailplaneeringu algatamiseelsed ja planeeritavad (kehtestamisjärgsed) kruntide pindalad ja maakasutuse sihtotstarbed. Planeeritavate kruntide piirid on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Tabel 1. Maakasutuse koondtabel

Krundi aadress		Pindala (m ²)		Sihtotstarve	
Pl. eelne	Pl. järgne	Pl. eelne	Pl. järgne	Pl. eelne	Pl. järgne
Läike tee põik 4	POS 1	9972	4500	100% Ä	100% Ä
	POS 2		5472		100% Ä

Maakasutuse sihtotstarvete määramisel on aluseks Eesti Vabariigi Valitsuse 23. oktoobri 2008. a määrus nr 155 „Katastriüksuse sihtotstarvete liigid ja nende määramise kord“.

4.2. Krundi ehitusõigus

Hoonestamisele minevate kruntide maakasutuse sihtotstarbeks on planeeringuga määratud 100% ärimaa (Ä).

Uutele, planeeringu järgselt moodustatavatele ärimaa sihtotstarbega kinnistutele võib tabelis 2 toodud tingimustel püstitada ühe kuni 16 m kõrguse hoone (maksimaalne korruste arv sõltub ärihoone tehnoloogilistest vajadustest).

Hoone on lubatud ehitada ainult põhijoonisel (joonis nr 4) näidatud hoonestusala sisse. Krundi hoonestusala on ala, mille piiresse võib rajada krundi ehitusõigusega määratud hooneid ja rajatisi.

Planeering ei keela ehitada POS 1 ja POS 2 ehitisi kokku. Sellisel juhul peab hoonete projekteerimisel arvestama kõrgendatud nõuetega tuleohutuse osas ning tagama tule leviku piiramine ehituslike või muude abinõudega (tulemüür, tulekustutussüsteem). Hoonete erietapil ehitamisel tagada juba valminud ehitise häireteta ekspluatatsioon.

Hoonete asukoht on valitud lähtuvalt väljakujunenud ehitusjoonest.

Ehitise suurimaks lubatud ehitusaluseks pinnaks loetakse ehitise horisontaalprojektsiooni pinda, mille hulka arvatakse ka ehitise väljaulatuvad osad ning sammastel olev ehitise osa.

Krundi ehitusõigus kajastub põhijoonisel.

Tabel 2. Kruntide ehitusõigus

Krunt	Planeeritud krundi pindala	Planeeritav maakasutuse sihtotstarve	Suurim lubatud ehitusalune pindala	Max hoone kõrgus	Hoonete suurim lubatud arv krundil
POS 1	4500 m ²	100% Ä	1800 m ²	16 m	1
POS 2	5472 m ²	100% Ä	2189 m ²	16 m	1

4.3. Ehitiste arhitektuurinõuded

Uushoonestuse rajamisel arvestada ümbruskonna ehituslaadiga ning hoonete sobivusega ümbritsevasse keskkonda. Uushoonestus peab olema tänapäevase arhitektuuriga, sulandudes samaaegselt ümbritsevasse miljöösse. Selle tagamiseks tuleb hoonete projektid kooskõlastada valla arhitektiga juba eskiisistaadiumis.

- Hoone kõrgus maksimaalselt kuni 16m, maksimaalselt kuni 4 korrust;
- Fassaadimaterjalina eelistada betooni ja klaasi;
- Soovituslikult võiks kasutada ja omavahel kombineerida kahte erinevat materjali ja liigendatud fassaadi;
- Hoonete välimus peab olema visuaalselt nauditav;
- Värvilahenduses eelistada sooje värvitoone;
- Katusekatte värviks valida tume toon (must, tumehall, tumepruun);
- Katusekalle: 0-15°, parapetiga

4.4. Piirded

Piire ei ole kohustuslik. Piirde rajamisel võib see olla kuni 1,8 m kõrgune võrkaed. Piire peab sobima hoonete arhitektuuriga.

4.5. Tänavate maa-alad, liiklus- ja parkimiskorraldus

Juurdepääs planeeringualale on planeeritud olemasolevalt Läike tee põik tänavalt. Läike tee põik tee on kahesuunalise liiklusega ligikaudu 6 m laiune asfaltkattega tee. POS 2 kinnistule on ette nähtud juurdepääs servituudiga POS1 kinnistu idapoolsest servast.

Krundisisesed teed on planeeritud tolmuva kattega.

Parkimiskohad on ette nähtud krundisiseselt. Parkimiskohtade täpne arv ja asetus tuleb täpsustada hoone projekteerimisel, kui on teada hoone ja selle omaniku parkimiskohtade vajadused.

Parkimiskohtade normatiivne arvutus lahendada vastavalt EVS 843:2003 "Linnatänavad" äärelinna normidele. Vastavalt normidele on ärimaa iga 80 m² ehitise suletud brutopinna kohta ette nähtud 1 parkimiskoht.

Tabel 3. Parkimiskohtade kontrollarvutus

Krunt	Hoone max. ehitusalune pindala	Hoone suletud brutopind	Normatiivne parkimiskohtade arv	Planeeritud parkimiskohtade arv
POS 1	1800 m ²	7200 m ²	90	90
POS 2	2189 m ²	8756 m ²	109	109

Juhul kui ehitatavatest hoonetest väljajäävale ja haljastusest vabale maa-alale ei ole võimalik paigutada vajalikku arvu parkimiskohti, siis näha parkimiskohad ette planeeritavasse hoonesse või vähendada vastavalt hoonete mahtu.

Teede ja hoonete projekteerimisel tagada tulekustutus- ja päästetööde teostamise võimalus (juurdepääs hoone sisenemiskohtadele ja tagavaraväljapääsude juurde) ning lahendada nõuded puuetega inimeste liikumise tagamiseks. Planeeritava krundi sissesõidutee ja parkimisplats projekteeritakse koos hoonestusprojektiga, võttes aluseks EVS-843/2003 "Linnatänavad" nõuded.

Juurdepääsud, liikumissuunad ning perspektiivsete parkimiskohtade orienteeruvad asukohad on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

4.6. Haljastuse ja heakorra põhimõtted

Uue kõrg- ja madalhaljastuse rajamisel on soovitatav kasutada vastupidavaid kodumaiseid puu- ja põõsaliike.

20% krundi pinnast peab moodustama haljasala. Krundi iga 600 m² kohta on ette nähtud vähemalt üks puu, mille täiskasvamiskõrgus on minimaalselt 10 m.

Jäätmekäitlus korraldada vastavalt kehtivatele normatiividele ja seadusandlusele (Jäätmeseadus, Rae valla jäätmehoolduseeskiri). Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Jäätmete äravedu võivad teostada vastavat litsentsi omavad ettevõtted ning seda tuleb teha sagedusega, mis väldib konteineri ületäitumist, haisu teket ja ümbruskonna reostust. Soovituslikult rakendada jäätmete sorteerimist erinevate prügikastide abil. Kõik ohtlikud jäätmed koguda vastavalt kehtivatele eeskirjadele.

Jäätmed tuleb koguda vastavatesse kinnistesse konteineritesse. Konteinerid paigutada juurdepääsutee lähedusse, naaberkrundi piirist vähemalt 3 m kaugusele.

Prügikonteinerite asukohad lahendada ehitusprojektiga.

4.7. Vertikaalplaneerimine

Planeeringuala transpordi maa-aladelt kogutakse sademe- ja pinnasevesi restkaevude ja drenaažitorustike abil ning juhitakse Läike teel olevasse sademeveekanalisisatsioonitorustikku.

Maapinna tõstmist projekteerides tuleb arvestada, et sademevesi ei valguks hooneteni ega naaberkinnistutele. Olemasolevat maapinda ei või tõsta kõrgemale hoonestatud naaberkinnistu maapinnast.

4.8. Tuleohutusnõuded

Tuleohutusnõuete määramise aluseks on Vabariigi Valitsuse 27. oktoobri 2004. a määrus nr 315 „Ehitisele ja selle osale esitatavad tuleohutusnõuded“

Tule levik ühelt ehitiselt teisele ei tohi ohustada inimeste turvalisust ega põhjustada olulist majanduslikku või ühiskondlikku kahju. Hoonete väikseim lubatud tuleohutusküla on 8m, juhul kui hooned ehitatakse üksteisele lähemale või ehitatakse hooned kokku, siis tuleb tule leviku piiramine tagada ehituslike või muude abinõudega (tulemüür, tulekustutussüsteem).

Antud planeeringus on arvestatud võimaliku tehnoloogilise vajadusega ehitada hooned erinevatel kruntidel kokku. Selleks on ette nähtud tulemüürid selliselt kavandatavate hoonete vahele.

Päästemeeskonnale peab olema tagatud päästetööde tegemiseks piisav juurdepääs tulekahju kustutamiseks ettenähtud päästevahenditega.

Kavandatavate hoonete tulepüsivusaste määratakse hoonete ehitusprojektiga. Tuletõrje veevarustuse lahendus vastavalt standardi EVS 812-6 "Tuletõrje veevarustus" (EVS 812-6:2005) nõuetele. Tuletõrje veevarustus on lahendatud olmetorustikule paigaldatud hüdrantide baasil, täpsem lahendus tehnovõrkude joonisel (joonis nr 5) ja seletuskiri p5.2.

4.9. Servituutide vajaduse määramine

POS 1 kinnistule on määratud servituudiala POS 2 kinnistule juurdepääsu tagamiseks.

Servituudiala on näidatud planeeringu põhijoonisel (joonis 4).

Tehnorajatistele juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse tehnorajatiste kaitsevööndi ulatuses servituudi ala tehnorajatiste valdajate kasuks. Servituudiala on näidatud planeeringu tehnovõrkude planeeringu joonisel (joonis 5).

5. Tehnovõrkude lahendus

5.1 Veevarustus ja reoveekanaliseerimine

Planeeringuala veevarustus ja reoveekanaliseerimine on lahendatud vastavalt IK Investment Group OÜ poolt väljastatud 24.08.2012 tehnilistele tingimustele ja ühisvõrkude baasil. Planeeritavate kinnistute veevarustus ja kanalisatsioon lahendatakse Läike põik teel paiknevate olemasolevate vee- ja kanalisatsioonitorustike baasil. Liitumispunktid paiknevad planeeritava kinnistu vahetus läheduses.

Planeeritavate trasside läbimõõdud täpsustada peale detailplaneeringu kehtestamist ja ehitatavate hoonete planeeritud veekulu selgumist.

Trasside juurdepääsuks ja hooldamiseks rajatakse trasside kaitsevööndi ulatuses servituudi ala. Vee- ja kanalisatsioonitorustike kaitsevöönd ulatub torustiku teljest 2m kaugusele, koridor laiusega 4m.

Planeeritud vee- ja kanalisatsioonitrasside orienteeruv asukoht on näidatud planeeringu tehnovõrkude joonisel (joonis nr 5).

Tehnovõrkude projektid tuleb kooskõlastada IK Investment Group OÜ-ga.

5.2. Tuletõrjevesi

Planeeringuala tuletõrjeveevarustus on lahendatud hüdrantide baasil. Hüdrant paigaldatakse olmeveetorustikule läbimõõduga PE100.

Planeeringuala ümbruses asub mitu hüdranti. Lähim neist asub Läike tee põik 1 kinnistu juurdepääsu juures, ligikaudu 80m kaugusel planeeringualast.

Hüdrantide täpne asukoht ja arv lahendada veeprojekti koosseisus arvestades EVS 812-6:2012 ja EVS 812-5:2005 nõudeid. Orienteeruv asukoht on näidatud tehnovõrkude joonisel (joonis nr 5).

5.3. Sademe- ja pinnasevee ärajuhtimine

Planeeringuala transpordi maa-aladelt kogutakse sademe- ja pinnasevesi restkaevude ja drenaažitorustike abil ning juhitakse Läike teel olemasolevasse sademeveekanaliseerimistorustikku.

Reostunud sajuvesi tuleb enne eelvoolu juhtimist puhastada.

Tehnovarustuse lahendus on toodud tehnovõrkude joonisel (joonis nr 5) ning on põhimõtteline ja täpsustatakse tööprojektiga.

5.4. Elektrivarustus

Elektrivarustus on lahendatud vastavalt Elektrilevi OÜ Tallinna-Harju regiooni poolt 29.08.2012 välja antud tehnilistele tingimustele detailplaneeringuks nr. 203614.

Toitealajaam: Jüri

Toitefiider: Rae

Jaotusalajaam: Lokmani

Võimsus: 3x500A

Läike tee põik 4 detailplaneeringualale kahe kinnistu elektrivarustus on ette nähtud maakaabelliinidega "Lokmani" 10/0,4 kV komplektjaama erinevatelt sektiioonidelt ringtoitena. Jaotus- ja liitumiskilbid on ette nähtud krundi piiri ja sõidutee äärde.

Kaabelliinidele on ette nähtud servituudi alad.

Elektrilevi OÜ elektripaigaldiste rajamise võimaldamiseks kinnistu omanikul / õigustatud isikul sõlmida maa kasutamist võimaldav notariaalne leping. Soovitavalt koheselt peale detailplaneeringu kehtestamist. Elektrilevi OÜ poolne esindaja on Võrguehitus AS, tel. 71 54100 või 71 54188.

Elektrivarustuse orienteeruv lahendus on näidatud planeeringu tehnovõrkude joonisel, trassi täpne asukoht lahendada projekteerimisel.

Planeeritud kruntidele tuleb paigaldada välisvalgustus. Valgustite tüüp ja paigutus lahendada vastavalt kruntide ehitusprojekti koosseisus.

5.5. Sidevarustus

Sidevarustus on lahendatud vastavalt Elion Ettevõtted AS tehnilistele tingimustele nr 20012438.

Läike tee põik 4 kinnistu piirini on välja ehitatud üheavaline 50 mm läbimõõduga torudest sidekanalisatsioon. Rajatavatele hoonetele on ette nähtud individuaalsed sidekanalisatsiooni sisestused lähtuvana kinnistu piiril olemasolevast sidekanalisatsioonist.

Tööprojekti tehnilistes tingimustes määratakse Elioni poolt sidekaablite maht ja sidekaablite paigaldamine juurdepääsuvõrgu osas.

5.6. Soojavarustus

Kavandavate hoonete soojavarustus on planeeritud lokaalsetena.

6. Keskkonnatingimused ja võimalik keskkonnamõju hindamine

Alale planeeritav tegevus ei kuulu keskkonnamõju hindamise ja keskkonnajuhtimissüsteemi seaduse §6 lõike 1 tegevuste nimistusse, mille puhul peaks algatama igal juhul keskkonnamõjude hindamist.

Keskkonnamõju strateegilise hindamise läbiviimine detailplaneeringu koostamisel ei ole vajalik, sest planeeringu algatamise ja lähteseisukohtade kinnitamise kontekstis ei ole ette näha planeeringuga kaasnevaid negatiivseid kõrvalmõjusid. Planeeritava tegevusega ei kaasne eeldatavalt olulisi kahjulikke tagajärgi nagu vee, pinnase või õhusaastatus, jäätmete, müra, vibratsioon, valgus, soojus, kiirus, lõhn. Vastavalt Maa-ameti kaardiserverile ei paikne detailplaneeringu vahetus lähialas ei Natura 2000 võrgustiku ala ega ka kaitstavaid loodusobjekte. Kavandatud tegevus ei avalda olulist mõju, ei põhjusta keskkonnas pöördumatuid muutusi ega sea ohtu inimeste tervist, heaolu, kultuuripärandit ega vara.

7. Kuritegevuse riske vähendavad nõuded ja tingimused

Kuritegevuse riskide vähendamiseks on planeeringulahenduse kavandamisel arvestatud Eesti standardit EVS 809-1:2002, mille kohaselt on vajalik planeeringualal tagada:

- hoonetevaheline hea nähtavus ja valgustatus;
- konkreetsed ja selgelt eristatavad juurdepääsud ja liikumisteed;
- tagumiste juurdepääsude ja umbsoppide vältimine;
- territoriaalsus;

Projekteerimisel ja hilisemal rajamisel ning kasutamisel tuleb lisaks eelnevale arvestada järgnevaga:

- jälgitavus (video-, naabrivalve);
- hoonete sissepääsude ja hooviala valgustatus;
- atraktiivsed materjalid, värvid;
- vastupidavate ja kvaliteetsete materjalide kasutamine (uksed, aknad, lukud, pingid, prügikastid, märgid).

8. Planeeringu rakendamise võimalused

Käesolev detailplaneering on pärast kehtestamist aluseks Läike tee põik 4 jagamisele kaheks krundiks ning edaspidi teostatavatele ehituslikele projektidele.

Lubatud on etapiviisiline ehitustegevus.

Liiklusmaa ning POS 2 juurde kulgevate tehnovõrkude väljaehitamise kohustus on arendajal (välja arvatud teised kokkulepped, mis peavad olema fikseeritud kinnistute ostu-müügilepingutes).

Tehnovõrkude olemasolu on eelduseks kinnistutele kavandatavate elamute ehituslubade väljastamisel.

Tehnovõrkude rajamine toimub vastavalt krundi valdajate ja võrguvaldajate vahel sõlmitavatele kokkulepetele. Tehnovõrgud ehitatakse välja lähtuvalt tehnilistest tingimustest liitumislepingute alusel, milles on ära näidatud ka tehnovõrkude väljaehitamise ulatus.

Kõiki detailplaneeringust tulenevaid kohustusi täidavad krundi igakordsed omanikud.

Tagada, et ehitamise, haljastus- ja heakorratööde ning ka ehitise ekspluateerimise käigus ei tekitataks kahju naaberkinnistutele. Oma tegevusega kolmandatele osapooltele tekitatud kahju hüvitab krundiomanik, kelle krundilt kahju põhjustanud tegevus lähtub.

III. KOOSKÕLASTUSED

Kooskõlastuste koondtabel

Jrk nr	Kooskõlastav organisatsioon/isik	Kooskõlastuse kuupäev ja nr	Kooskõlastuse ära kiri	Kooskõlastuse asukoht
1	Elion Ettevõtted AS	03.10.2012 nr 20116374	Projekt kooskõlastatakse märkustega: Kinnistu detailplaneering ja tehnovõrkude plaan põhimõtteliselt on aktsepteeritud. Planeeringuga täita Elioni TT-d nr. 20012438. Tööprojektiga esitada spetsifikatsioon, lõiked, tööde mahud, vertikaalplaneerimise joonis. Enne läbiva krundi sidekaabli likvideerimist kontrollida sidekaabli töösoleku kaabliotsijaga looduses. Tööjooniste koostamiseks tellida täiendavat tehn. tingimused. Tööjoonised kooskõlastada Elioniga täiendavalt. Voldemar Kommer	Kooskõlastuskiri on lisatud detailplaneeringu kausta. Kooskõlastusleht nr 1
2	Elektrilevi OÜ	22.10.2012 nr 6374702517	Tööjoonised kooskõlastada täiendavalt, täpsustada tööprojekti. Jelena Armas	Kooskõlastus on lisatud detailplaneeringu kausta. Kooskõlastusleht nr 2
3	IK Investment Group OÜ	23.10.2012	IK Investment Group OÜ Jaan Keits'i isikus kooskõlastab Läike tee põik 4 detailplaneeringu	Kooskõlastus on lisatud detailplaneeringu kausta. Kooskõlastusleht nr 3/1 ja 3/2
4	Harjumaa Päästeteenistus	17.10.2012 K-VT/9-2	Kooskõlastatud Päästemeeti Põhja Päästekeskus Inseneritehniline Büroo. Viktoria Tilk	Kooskõlastus on lisatud detailplaneeringu kausta. Kooskõlastusleht nr 4
5	Maanteeamet	20.09.2012 Nr. 15-4/12-00254/247	Maanteeamet kooskõlastab nimetatud detailplaneeringu eskiisi /allkirjastatud digitaalselt Tõnis Tagger	Kooskõlastus ja digitaalallkirjade kinnitusleht lisatud detailplaneeringu kausta. Kooskõlastusleht nr 5/1 ja 5/2

IV. JOONISED

V.LISAD